第15講
都市構造

人間が経済活動を行い，最も重要な生活の場である都市。都心部は地価が高く，古くからあった商店街や住宅地が取り壊され，高層ビル街へと生まれ変わる。一方，その周辺部では農村地域が市街地化し，都市圏の内側へと取り込まれていく。「経済」を念頭において都市の仕組みを解析していこう。

１５．１　都心部は高地価である

ある都市においては，官庁や商業施設の集まる都心部は地価が高くなる。土地利用が集約化し，高層ビルや地下街が発達する。取り扱う商品も高額のものが中心である（買い回り品）。逆に広大な面積を必要とするわりに収益性の低い施設（工場など）は立地しにくい。

１５．２　都心部で生じる現象

情報が集まり交通の便が良い都心部には企業のオフィスや官公庁が集まり，金融業や商業も発達しやすい。面積が限られ高地価となるため，高層建築や地下街など土地利用は集約化する。

人口については，郊外地域に比べ都心部の増加率は低い。住環境の悪化に加え，地価の高さが決定的な要因である。近年は高層マンションなどの建設によって都心への人口回帰現象もみられるが，それは一時的・局地的なものと考える。全体的な傾向としては，都心部の人口は増えにくいと考えるべきであり，むしろ減少する場合も。ドーナツ化現象である。

１５．３　都心部の再開発

現在，都心部でさかんに行われているのが「再開発」である。古い時代から開発が進んでいた都心部の施設は老朽化しているため，これらを取り壊し新しく街づくりをする。低層の住宅地が取り壊され，高層マンションが新規に建造される。駅前商店街は新しいデパートに生まれ変わる。ただし都心部であるため，工場などは建設されないことは言うまでもない。

[知っておこう]

買い回り品と最寄り品について。貴金属や耐久消費財など高価な商品を買い回り品，食料品や日用雑貨など安価な商品を最寄り品という。これらを扱う商店の分布を意識する。前者は都心部あるいはその地域の中心的な大都市，後者は人が住んでいるところならどこでも。またこの買い回り品と最寄り品の区分は，商店以外にも適用される。前者的な性格を有する施設はコンサートホールや中央図書館，大病院など。後者的な性格を有する施設は，(公立)学校や郵便局，公園など。

１５．４　都市圏

都市中心部が影響を及ぼす範囲を「都市圏」という。具体的には中心部に位置する企業に通勤する人が住む範囲すなわち通勤圏をイメージすればいい。日常的に人々が移動する範囲であり，バスや鉄道などの交通機関も整備されている。

都市圏は２重円によって表され，小さい円の内側が「都心部」，小さな円と大きな円の間が「郊外」。都心部では昼間人口が夜間人口（常住人口）より大きくなり，郊外では夜間人口が昼間人口より大きくなる。

人口増加率は都心部で低く，郊外で高いが，とくに中心点に向かうほど低くなり，外周に向かうほど高くなる傾向がある。この人口増加率については，地価の高低と関連づけて考えるといい。つまり都心部(とくに中心部)は地価が高いため住民は流出し，郊外(とくに外周に近いエリア)は地価が安いため住宅地としての開発が進む。

＜チェック！＞

都市圏については生卵を想像するといい。卵の殻は堅固なものであって，中身が外側にはみ出さない。しかし，白身と黄身は流動的であって，その内側で移動しようとする。白身が郊外，黄身が都心部である。毎日毎日，白身の側から黄身の側へと「通勤」が生じている。都市を考える場合には，(その行政的な区分よりも)この都市圏という単位が非常に重要。

１５．５　都市圏の構造（同心円モデル）

都市圏構造についてはこれまで２重円で考えてきた。内側が「都心部」であり，外側が「郊外」である。ここではさらに５重円による同心円モデルで考えてみよう。最も内側がⅠ，そこから外に向かってⅡ，Ⅲ，Ⅳ，最も外側がⅤとする。

ⅠとⅡが「都心部」に該当し，Ⅲ・Ⅳ・Ⅴが「郊外」である。なお，都心部を「既成市街地」という場合もある。

Ⅰ；「中心市街地」　最も早くから都市開発が進められた地域。官公庁や企業のオフィスが集まる「中心業務地区（ＣＢＤ）」が形成される。積極的に再開発がなされ，高層ビルや地下街も整備されている。

Ⅱ；「周辺市街地」　比較的早い時期から都市化が進み，古くからの住宅や商店街，中小工場などもみられる。中心市街地から郊外へと移り変わる地域であるため「漸移地帯」ということもある。中心市街地と郊外とを結ぶ交通の結節点には「副都心」が形成される。副都心とは中枢管理機能の一部が移転し，商業施設も設けられるなど，ＣＢＤの役割を補うところ。

Ⅲ；「一般住宅地」　都心部へと通勤する人々が住む住宅地域。

Ⅳ；「高級住宅地」　広い土地が得られるため，高所得者が広大な邸宅を設けている地域。

Ⅴ；「新興住宅地」　主に高度経済成長期以降に新しく開発された住宅地域。山野を切り開き，住宅機能に特化したニュータウンが建設されている。

「ＣＢＤ」と「ニュータウン」の位置が重要。ＣＢＤはⅠのエリアに形成され，ニュータウンはⅤのエリアに開発される。

Ⅰでは高地価であるため，人口が流出し，人口増加率が低い（時にはマイナスとなる）。また「若者が移動する」というセオリー通り，流出する人口は若年層が中心であるため，老年層が取り残され，老年人口率は高い。相対的に幼年人口率は低い。

Ⅴでは地価が安いため，人口が流入し，人口増加率が高い。流入する人口は若年層が中心であるため，出生率が高く，幼年人口率が高い。相対的に老年人口率は低い。

なお，この五重円の外側が「都市圏外」。地価は安いが，都心部への通勤ができないため，人口流出地区となる。

１５．６　郊外の定義

都市圏の外周部に近い範囲が「郊外」である。都心部と対照的なものとしてとらえること。数値的な定義をするならば，「昼間人口が夜間人口より大きい」のが都心部で，「夜間人口が昼間人口より大きい」のが郊外。都心部と郊外との間で，通勤のような日常的な人口移動が生じている。

＜チェック！＞

郊外キャラクターを持つ都道府県を知ろう。

これまでは都心部や郊外については都市圏内部の地域区分としてのみ考えてきた。しかし実際の入試では都道府県を用いて都心部や郊外の性格の違いを問う問題も多く出題されている。都心部的なキャラクターがとくに強い都道府県として「東京都」「大阪府」，やや都心部的なキャラクターとして「愛知県」，やや郊外的なキャラクターとして「神奈川県」，とくに郊外的なキャラクターとして「埼玉県」「千葉県」「滋賀県」「奈良県」を知っておこう。出題率が高い。

例えば千葉県にしても，千葉市のような大都市は存在し，千葉市自体は「都心的」な性格を持っているかも知れないが，県全体としてはあくまで「郊外」と考えるべき。つまり「人口増加率が高い」「昼間人口が夜間人口より少ない」など郊外的なキャラクターが明確である。

とくに都心部的	やや都心部的	やや郊外的	とくに郊外的
東京都・大阪府	愛知県	神奈川県	埼玉県・千葉県・滋賀県・奈良県

１５．７　郊外における商業的機能

「郊外」とはあくまで「都心部」に附随するものであり，都心部に集中する機能は逆に郊外では発達しにくい。この代表的な例に金融業や流通業（卸売業）がある。

銀行の多くは東京や大阪の都心に集まり，またそれらの規模が大きいため，郊外の銀行は数そのものが少なく，影響範囲も小さい。郊外の人が都心部の銀行に預金するイメージを持とう。

卸売業者（問屋）も大都市に集中する傾向が強く（＊），都心部の商店だけでなく，郊外の商店の多くもそれらの卸売業者から商品を仕入れる。

（＊）卸売業には商品を保管するための倉庫も必要なのだが，これらについては都心部にこだわらない。むしろ地価の安い郊外に立地する可能性もある。ただし，あくまで「卸売業販売額は都心部で高い」と考えて欲しい。卸売業者のオフィスは都心部に位置し，お金のやり取りをしているのはあくまで都心部なのだ。

ワンポイント

今回は都市圏の内側の話にとどめているが，もちろん都市圏には外側もある。都市圏に含まれないエリア（都市圏外）とはどういうところなのだろうか。基本的な考え方として，高賃金を得られるような仕事は都心部にしか存在しないと考える。だから人々は都心部へと通勤が可能である都市圏内に住もうとするのだ。一方，都市圏の外側の人々には十分な仕事が与えられず，労働者にとって「住むべきではない場所」となっているのだ。人口の流出が激しく，人口増加率は低い（人口減少が著しい）。若年層が流出することによって，とくに老年人口割合が高い地域となる。

人口増加率；郊外＞都心部＞都市圏外
幼年人口率；郊外＞都心部＞都市圏外
老年人口率；都市圏外＞都心部＞郊外

第15講
都市構造［練習問題］

［1］　一般に，交通や情報の面で有利な都心部には，さまざまな機能が立地しようとする。しかし，都心部の面積は限られ，かつ土地の値段(地価・借地料)も高いため，収益性の低い機能は競争に敗れ，より都心部から離れた郊外に立地しようとする。このことに関して述べた次の文①～④のうちから，適当でないものを一つ選べ。

（1998年度地理Ｂ追試験第３問問６）

① 卸売店は，団地を形成して郊外に立地するようになる。
② 高級料理店は，大衆料理店よりも，都心部に集中する傾向がある。
③ オフィスの賃貸料は，一般に都心部に近いほど高額である。
④ 労働集約的な組立型工業は，郊外から都心部へと移転する。

［2］　都市が発達すると，その中心部に明確な都心が形成される。都心にみられる特徴を述べた文として最も適当なものを，次の①～④のうちから一つ選べ。

（2002年度地理追試験第２問問２）

① 企業の本社や支社・支店などが集中している。
② 常住人口が継続的に増加している。
③ 商店は最寄り品を売る店が中心となっている。
④ 重化学工業関連の工場が住宅と混在している。

［3］　それぞれの機能に適した立地条件を考えると，施設によっては都心部に立地する傾向にあるものと，郊外にむかって移動する傾向にあるものとがある。次のＡ群の施設ア～エのうち，都心部に立地を求める施設には①，郊外に立地を求める施設には②，どちらともいえないものには③を［１］・［３］・［５］・［７］にマークせよ。また，その理由を下のＢ群の④～⑧からそれぞれ一つ選び，［２］・［４］・［６］・［８］に答えよ。

（1981年度地理Ａ追試験第４問問２）

A

ア　商品倉庫　［1］・［2］

イ　高級洋品店　［3］・［4］

ウ　大企業の管理中枢部門　［5］・［6］

エ　郵便局　［7］・［8］

B

④　多くの買物客を集め，売上額を高めることで，高い地価に耐えることができる。

⑤　騒音・悪臭などの公害を出す恐れがある。

⑥　住民に対して均等にサービスを行うことができる。

⑦　多くの情報を容易に入手できる。

⑧　都心の交通渋滞を避け，また広い建物面積を必要とする。

［4］（1）　次の表**2**は，日本のある大都市の都心部で行われた都市再開発事業に関し，再開発の対象となった地区の再開発前と再開発後の建物の用途別延べ床面積の変化を示したものである。次の写真**1**は，再開発前のこの地区を撮影したものである。表**2**中の**a**～**c**は，事務所，屋内駐車場，店舗併用住居のいずれかである。**a**～**c**に該当する用途の組合せとして正しいものを，次の①～⑥のうちから一つ選べ。

（1999年度地理Ａ本試験第３問問５）

白線で挟まれた部分が再開発の対象となった地区である。

写真１

（編集部　追記：編集上の都合により写真を掲載できないため，代替図版に差し替えております。）

表２

（単位：平方メートル）

建物の用途	再開発前（1971 年）	再開発後（1985 年）
専用住居	5859	17720
a	5260	0
b	2167	36586
専用店舗	1574	11176
工場	233	0
c	0	3840
その他	3049	0
合計	18142	68962

林(1985)などにより作成。

	①	②	③	④	⑤	⑥
a	事務所	事務所	屋内駐車場	屋内駐車場	店舗併用住居	店舗併用住居
b	屋内駐車場	店舗併用住居	店舗併用住居	事務所	事務所	屋内駐車場
c	店舗併用住居	屋内駐車場	事務所	店舗併用住居	屋内駐車場	事務所

（２）　表２から読み取れるこの地域の再開発の様子を述べた文として最も適当なものを，次の①～④のうちから一つ選べ。

（同・問６）

①　延べ床面積の総計が大幅に増加しているので，高層ビルが建設されたと判断できる。

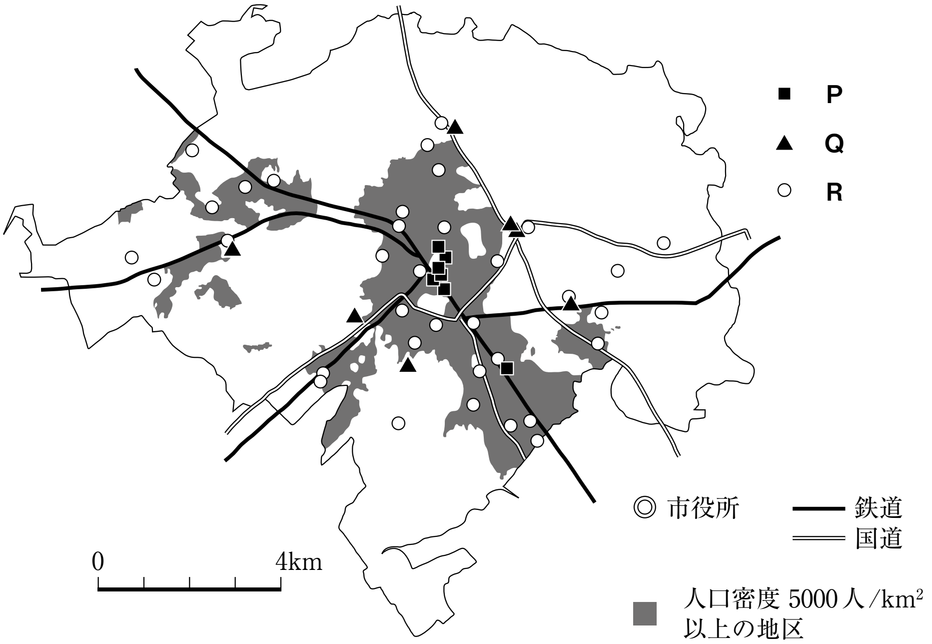
②　延べ床面積の総計が大幅に増加しているので，再開発後の建物用途がより多様なものへと変化したと考えられる。

③　再開発前の建物用途の構成を見ると，移転した大規模な工場の跡地を利用するための計画であったと考えられる。

④　再開発後に専用住居の面積が約３倍になっていることから，１戸当たりの住宅面積がほぼ３倍になったことが分かる。

［5］ 都市住民は，消費目的に応じて多様な商業施設を利用している。次の図2は，人口約30万人の日本のある都市における商業施設の分布を示したものであり，P～Rは，スーパーマーケット，デパート，ホームセンターのいずれかの業態である。P～Rと業態名との正しい組合せを，下の①～⑥のうちから一つ選べ。

(2007年度地理B追試験第3問問4)



NTTの資料などにより作成。

図2

	P	Q	R
①	スーパーマーケット	デパート	ホームセンター
②	スーパーマーケット	ホームセンター	デパート
③	デパート	スーパーマーケット	ホームセンター
④	デパート	ホームセンター	スーパーマーケット
⑤	ホームセンター	スーパーマーケット	デパート
⑥	ホームセンター	デパート	スーパーマーケット

［6］　都市の影響が日常的に及ぶ範囲を都市圏という。この都市圏のおおよその範囲を設定する場合，その範囲として最も適当なものを，次の①～④のうちから一つ選べ。

（2002年度地理Ｂ追試験第２問問６）

① 中心都市に居住する人々が行楽に出かける範囲
② 中心都市のホテルに宿泊する人々が居住する範囲
③ 中心都市の公立中学校に通学する生徒が居住する範囲
④ 中心都市の事業所に勤務する人々が居住する範囲

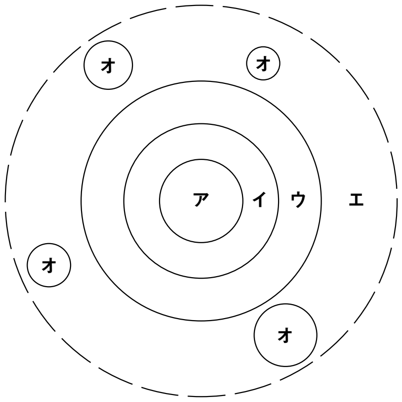
［7］　都市圏を設定する際の指標として最も不適当なものを，次の①～⑤のうちから一つ選べ。

（1988年度地理本試験第４問問３）

① 百貨店の商圏　　② 総合病院の通院圏
③ オフィスの通勤圏　　④ 生鮮食料品店の顧客圏
⑤ 劇場・映画館の顧客圏

［8］　図２は，日本に典型的にみられる大都市圏の構造を模式的に示したものである。この図に関して，下の問いに答えよ。

（1985年度地理本試験第４問問２～４）



注　**ア**～**ウ**は大都市の市街地の範囲
　　ア～**イ**は既成市街地の範囲
　　ウは新興市街地の範囲

図２

（1）　**ア**は，中枢管理機能と第三次産業が最も集中する地区である。また，**オ**は，住宅機能が高い中小都市である。**ア**・**オ**はそれぞれ何と呼ばれるか。次の①～⑦

のうちから，最も適当なものを一つずつ選び，**ア**は[１]に，**オ**は[２]に答えよ。

①　衛星都市　　②　工業地区　　③　ＣＢＤ(中心業務地区)
④　都市圏　　⑤　副都心　　⑥　メガロポリス
⑦　連接（連結）都市

(2)　**エ**の範囲にみられる現象について述べた次の文①～⑤のうちから，正しいものを一つ選べ。

①　営農形態は野菜栽培や家畜飼育などを主とした近郊農業である。
②　人口流出が多く，人口の減少地域である。
③　農家からの通勤者がふえるため，第１種兼業農家の割合が最も多い。
④　この範囲と大都市の市街地とは，労力・生産品など相互依存関係が少ない。
⑤　この範囲は農業収益が高いため耕地の減少は少ない。

(3)　スプロールと呼ばれる現象は，図のどの範囲で最も顕著にみられるか。次の①～⑤のうちから，正しいものを一つ選べ。

①　**ア**の内側　　②　**ア**と**イ**の境界部　　③　**イ**の内部
④　**イ**と**ウ**の境界部　　⑤　**ウ**と**エ**の境界部

[9]　東京大都市圏を都心からのおおよその距離によって，次の**ア**～**エ**の四つの地帯に大きく分けてみた。

(1991年度地理本試験第４問問２・３)

(1)　それぞれの地帯に一般的にみられる特色について述べた下の文**ａ**～**ｅ**のうち，誤っているものが二つある。その組合せを，下の①～⑩のうちから一つ選べ。

ア　都心から約10km以内の地帯
イ　都心から約10～25kmの比較的早くから都市化が進んだ地帯
ウ　都心から約25～40kmのニュータウンがみられる地帯
エ　都心から約40～50kmの地帯

a　アの地帯には中心業務地区（ＣＢＤ）が形成され，昼間人口と夜間人口の差が大きく，昼間人口密度はきわめて高い。

b　都心に比較的近いイの地帯における現在の人口増加率は，四つの地帯の中で最も高い。

c　急速に住宅地化が進んでいるウの地帯は，四つの地帯の中で人口密度が最も高い。

d　ウやエの地帯では，住宅や工場が農地や林地を虫食い状につぶして広がるスプロール現象が各所でみられる。

e　都心から離れたエの地帯では，内側の地帯から移ってくる人々が多く，一戸建て住宅の建設が盛んである。

①　aとb　②　aとc　③　aとd　④　dとe　⑤　bとc
⑥　bとd　⑦　bとe　⑧　cとd　⑨　cとe　⑩　dとe

（2）　次の表１は，（1）の地帯ア・イ・ウを代表する地区（区または市）Ｘ・Ｙ・Ｚの，人口の年齢別構成を示したものである。地区Ｘ・Ｙ・Ｚがそれぞれ位置していると考えられる地帯の正しい組合せを，下の①〜⑥のうちから一つ選べ。

表１

（単位　%）

	0〜14歳	15〜39歳	40〜64歳	65歳以上
X	14.7	37.8	33.0	14.5
Y	26.5	40.9	27.6	5.0
Z	20.8	38.1	32.8	8.3

「昭和60年国勢調査報告」による。

	①	②	③	④	⑤	⑥
X	ア	ア	イ	イ	ウ	ウ
Y	イ	ウ	ア	ウ	ア	イ
Z	ウ	イ	ウ	ア	イ	ア

［10］　次の図２は，日本における大都市の内部構造を模式的に示したものである。図２中のＡ～Ｄの地区のいずれかの特徴について述べた文として最も適当なものを，下の①～④のうちから一つ選べ。

（2008年度地理Ｂ本試験第３問問４）

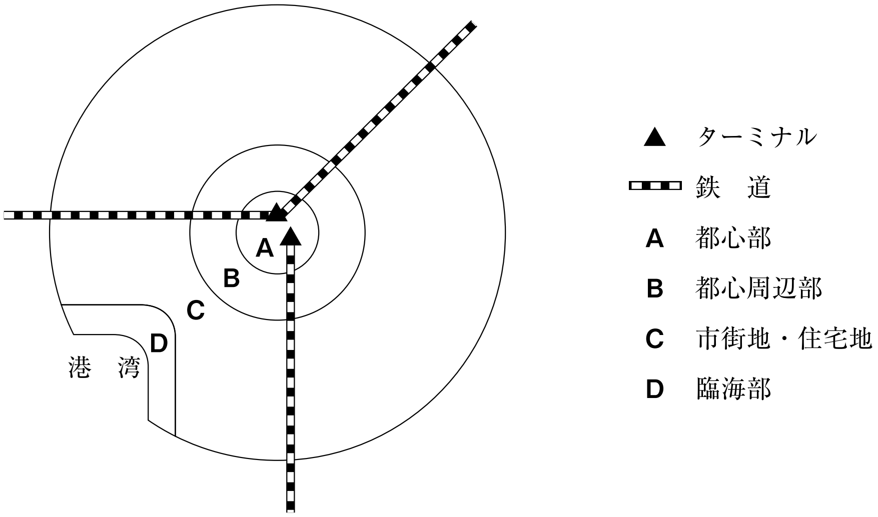


図２

①　Ａ地区では，官公庁や企業の本社などの立地がみられ，昼間人口と夜間人口の差が小さい。

②　Ｂ地区では，中小工場や問屋などの立地がみられ，住民の高齢化がすすんでいる。

③　Ｃ地区では，都市計画に基づくスプロール現象がみられ，鉄道に沿って連続的に商業施設が立地している。

④　Ｄ地区では，大規模な工場や倉庫群などの立地がみられ，地区全体の地価が高い。

［11］　日本国内の通勤・通学による人口流動の特色について述べた次の文①～④のうちから，誤っているものを一つ選べ。

（1995年度地理本試験第６問問３）

①　沖縄県と北海道では，他県に通勤・通学する人も，他県から通勤・通学してくる人もほとんどいない。

②　神奈川県・千葉県・奈良県では，県外に通勤・通学する人より，県外から通勤・通学してくる人の方が多い。

③　３大都市圏の中心都市で勤務する人の多くは，中心都市内の宅地が高価でかつ不足しているため，周辺の市町村に住宅を取得して通勤している。

④　３大都市圏以外の地域でも，それぞれの地域内では農山村から都市域に向かう通勤・通学がみられる。

［12］　次の表１は，大阪府，埼玉県，島根県，北海道の居住者について，平均通勤・通学時間（1991年）と，全通勤・通学者に占める他都道府県への通勤・通学者の割合（1990年）を示したものである。埼玉県に該当するものを，表１中の①～④のうちから一つ選べ。

（1998年度地理Ｂ本試験第２問問１）

表１

	平均通勤・通学時間（分）	他都道府県への通勤・通学者の割合（％）
①	65	18.7
②	52	2.9
③	32	0.1
④	27	1.2

「社会生活基本調査報告」などにより作成。

第15講
都市構造［確認テスト］

［１］　次の写真１は，大規模なショッピングセンターを写したものである。こうしたショッピングセンターが立地する可能性のある場所として適当でないものを，下の①～④のうちから一つ選べ。

（2002年度地理Ｂ追試験第２問問３）

著作権の都合により非公開

写真１

① 住宅団地の周辺
② 工場跡地
③ 都市内の最高地価点
④ 幹線道路沿い

［２］　次の表１は，35万人から50万人程度の人口規模を持つ金沢・静岡・長野・奈良の各都市の諸指標を示したものである。奈良市に該当するものを，表１中の①～④のうちから一つ選べ。

（1997年度地理Ｂ追試験第３問問３）

表１

都市名	人口増加率（％）	昼夜間人口比率（％）	第１次産業人口比率（％）	工業出荷額（％）	銀行の本・支店数
①	0.8	108.1	4.5	10775	65
②	2.9	109.1	2.2	6995	119
③	3.0	106.3	9.8	7407	40
④	6.6	89.8	2.0	2319	49

統計年次は，昼夜間人口比率と第１次産業人口比率が1990年，工業出荷額が1992年，銀行の本・支店数が1994年。

人口増加率は，1985年から1990年の間の増加率。

昼夜間人口増加比率は，昼間人口を夜間人口で割ったもの。

「全国市町村要覧」などによる。

［３］　エリさんは地域調査から帰って，人口流動について調べてみた。次の表２は，昼夜間人口比と，夜間人口に占める他市町村への通勤・通学者の割合を示したもので，Ｘ～Ｚは，大阪市，釧路市（北海道東部の都市），京阪神大都市圏の郊外にある宝塚市のいずれかである。Ｘ～Ｚに該当する３都市の組合せとして正しいものを，下の①～⑥のうちから一つ選べ。

（2002年度地理Ｂ本試験第５問問５）

表２

都市名	昼夜間人口比率	他市町村への通勤・通学者の割合（％）
Ｘ	1.46	11.2
Ｙ	1.02	3.0
Ｚ	0.75	37.6

昼夜間人口比＝昼間人口÷夜間人口

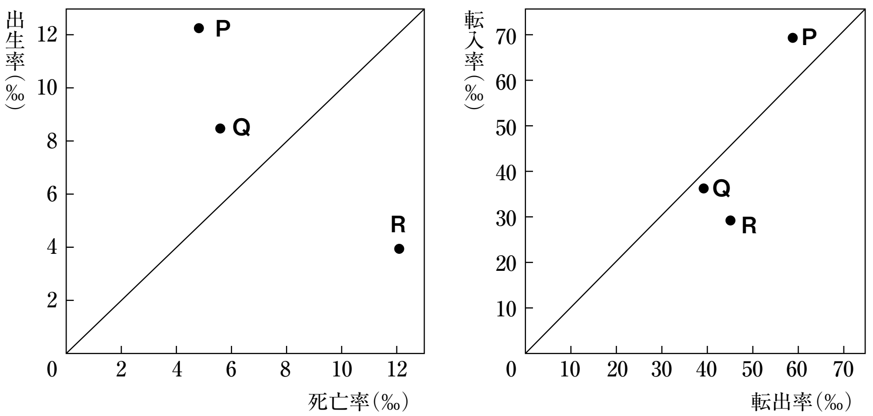
他市町村への通勤・通学者の割合＝他市町村への通勤・通学者数÷夜間人口×100

統計年次は1995年。国勢調査により作成。

	Ｘ	Ｙ	Ｚ
①	大阪市	釧路市	宝塚市
②	大阪市	宝塚市	釧路市
③	釧路市	大阪市	宝塚市
④	釧路市	宝塚市	大阪市
⑤	宝塚市	大阪市	釧路市
⑥	宝塚市	釧路市	大阪市

［4］　次の図3は，人口増減の特徴が異なる日本の三つの都市P～Rについて，1年間の出生と死亡の関係，および転入と転出の関係をそれぞれ示したものである。また，下の文カ～クは，都市P～Rのいずれかにおける人口増減の特徴を述べたものである。P～Rとカ～クとの正しい組合せを，下の①～⑥のうちから一つ選べ。

（2004年度地理Ｂ本試験第４問問６）



統計年次は2000年度。東洋経済新報社『地域経済総覧』により作成。

図3

カ　宅地化の最盛期を過ぎており，人口は伸び悩んでいる。

キ　宅地化が急速に進んでおり，人口増加が著しい。

ク　かつての中心的な産業が衰退し，現在も人口減少が進んでいる。

	①	②	③	④	⑤	⑥
P	カ	カ	キ	キ	ク	ク
Q	キ	ク	カ	ク	カ	キ
R	ク	キ	ク	カ	キ	カ

［５］ 先進国における大都市圏の成長・衰退・再生について述べた文章として下線部が適当でないものを，次の①～④のうちから一つ選べ。

（2013年度地理Ｂ追試験第３問問５）

① 都心部には中心業務地区が形成される。国際的な大企業の中枢管理部門や金融市場などが集積し，世界都市へと発展する都市もみられる。

② 都市の成長とともに，都市域は郊外に拡大する。郊外で大規模なニュータウンの開発がすすむ現象は，スプロール現象とよばれる。

③ 空洞化のすすむ都心部周辺では，低所得者や海外からの移民が老朽住宅に集住することがある。こうした地域における治安や衛生環境などの悪化は，インナーシティ問題とよばれる。

④ 衰退した都市内部を再開発し，オフィスや高級住宅地が建設される都市もみられる。高所得者が再び都心部に流入する現象は，ジェントリフィケーションとよばれる。

〈***Note***〉

第15講　都市構造　解答

［１］正解；④

高地価の都心部に対し，広大な敷地面積が必要となる機能は立地しにくい。労働集約的か否かに関係なく，都市部に工場が立地移動することはない。

①について。卸売業販売額は都心部で高くなるのだが，ここではとくに「団地」という言葉に注目してみよう。卸売業は流通の中心であるが，倉庫が必要な場合は多々あり，そうした際は土地に余裕のある郊外に「団地」を形成し，倉庫を併設して商品をやり取りするのではないか。やはり卸売団地は郊外に立地した方が有利である。

②について。高級料理店ということは料理の単価が高いわけだから，地価の高い都心部でも採算が取れる。それに比べ大衆料理店は，いわば日用品を売っているコンビニのようなもので（後述する「最寄り品」を扱う店舗ということ），都心部に集中するわけではない。

③について。オフィスだけでなく，普通のアパートでも都心部に近いほど家賃は高くなる。

［２］正解；①

都市の内部構造に関する問題。

①について。いわゆるＣＢＤ（中心業務地区）。都心部に形成される。これが正文。

②について。ドーナツ化現象を考えればいいだろう。近年は再開発などにより都心地域に高層マンションが建設される場合もあるけれど，それでも一般的に考えて都心地域の人口は流出しているのだと考えよう。「継続的に増加」はない。

③；「最寄り品」というのは身のまわりの物という意味で，日用品もしくは日常的に消費するような物を考えればいい。コンビニやスーパーマーケットで売っているような商品を考えればいい。生鮮食料品も含まれる。

反対語が「買い回り品」。こちらは購入する際にいろいろなところをまわって選んでから買う商品ということで，デパートで売っているような高級品，あるいは自動車や電化製品など一旦買ったら長い間使用できるものなど（耐久消費財）。

最寄りと買い回り品の区別はそれほど厳密にする必要こそないけれど決して紛らわしいものでもないと思う。例えば同じ衣類でも，下着などは最寄り品といえ

るが，ブランド品は買い回り品となる。イメージをつくってほしい。

さて，選択肢の文章では「都心の商店は最寄り品を売る店が中心となっている」とある。買い回り品を扱う店舗が都心部に集中する傾向があるのに対し，最寄り品を扱う店舗は都心部や郊外を問わず，原則として人が住んでいればどこにでも立地する。都心部に集中するのは「最寄り品」ではなく，「買い回り品」を売る店だろう。本選択肢は誤文である。

[3]正解　[１]②　[２]⑧　[３]①　[４]④　[５]①　[６]⑦
[７]③　[８]⑥

アについて。「卸売業は都心部に集中する」が大原則だが，それはあくまで「販売額」について。オフィスが都心部に立地するのであり，商品倉庫はその限りではない。商品を留め置く倉庫や配送センターのような施設は広大な面積が必要であり，さらに発送に便利なようにある程度の交通の便が良くないといけない。面積が限られ地価が高く，渋滞が多い都心部にはふさわしくない施設である。商品倉庫の立地は「郊外」であり，その理由は⑧である。

イについて。高級用品は買い回り品である。価格が高いためこれを扱う商店は都心の高地価にも耐え，また貴重な品であるため広い範囲からこの商品を買い求める客が多く，人が集まりやすい都心部への立地が有利となる。「都心部」に立地し，理由は④である。

ウについて。企業のオフィスはＣＢＤ（中心業務地区）に立地する。多くの情報が集まるという有利点がある。「都心部」に立地し，理由は⑦。

エについて。郵便事業は，民営化となった現在でも公的サービスの意味合いが強く，広く全国をカバーする「最寄り品」的な性格が強い。都市圏の範囲と関係なく，原則として住民が存在すれば，近隣に郵便局は存在するのだ。「どちらともいえない」に該当し，理由は⑥である。

［4］正解　（１）⑤　（２）①

思考問題として完成している。またこの問題を通じ，具体的に都心の再開発について知ることができる素晴らしい教材である。問題文が長いので，これをしっかり読むことから始める。キーワードは「ある大都市の都心部」である。都心部の絶対的な特徴は高地価である。面積が限られ，地価が高いため，土地利用は集約的となる。土地を有効に使うため，建物は高層化し，地下スペースも開発される。高い地価に耐えうるような集積性の高い産業のみ立地し，広大な土地を必要とする施設は郊外に流出する。マンションが建設された場合，家賃は高い。

写真をみてみよう。これは再開発前のものである。せいぜい２階建てくらいの家屋が軒を連ね，開発時期の古さを思わせる。1971年というのだから，高度経済成長の時期の風景である。

（１）より（２）について先に解いた方が考えやすい。

（２）の選択肢参照。①と②に「延べ床面積の総計が大幅に増加」とあるので，まずはこのことを表で確認する。1971年は「18142」であったものが1985年には「68962」と４倍近くに増加している。これはどういうことだろうか。「延べ床」とあるので，例えば平屋の建物が２階建になれば単純計算で延べ床面積は２倍になる。階層の低い建物が取り壊され，その跡地に高層ビルが建設されたことが想像できないだろうか。高層ビルへの建て替え，あるいは地下スペースの有効利用は都心部の再開発の一般的な光景である。①が正解となる。

他の選択肢についてもその誤りを指摘しておこう。②については，「多様」とはなっていない。再開発前は「専用住居」から「その他」まで「ｃ」を除く６タイプの利用がみられる。それに対し，再開発後は利用は４タイプのみ。

③について。工場の延べ床面積は233平方メートル。全体（18142平方メートル）の１％程度であり，これが大規模といえるだろうか。むしろ町工場程度の小さな工場だったのではないか。

④について。世帯数（戸数）の変化がないなら，たしかに１戸当たりの面積は３倍となるだろう。しかしここは再開発と同時に他から多くの人々が転居してきて，それにより戸数も大幅に増えたという可能性もある。あるいはもしかしたら減っているのかもしれない。とにかく戸数についてのデータがない以上，１戸当たりの面積についても確かなことはいえない。

ではここからは（１）について考えていこう。写真の白線内の部分が壊され，新たに高層ビルが建設されたことをイメージする。

ｂがわかりやすい。再開発後に急増しているので，高層ビルに含まれる施設であることが想像できる。これはオフィスつまり「事務所」であろう。

ａは以前は多かったものが再開発後には全く姿を消した。写真をみると瓦屋根をもった家屋がいくつもみられる。一階が商店で二階が住居であるような，商店街に多くみられるような家屋であると考えられる。ａが「店舗併用住居」だろう。このようなつくりはいかにも古くさいものであり，現在はより集約的な土地利用を狙い高層ビルに建て替えられた。

残ったｃが「屋内駐車場」。これはたとえば地下の駐車場のことではないか。以前はなかったものの，ビルの地下などに新たに駐車スペースが設けられた様子を考える。

これが都心部の再開発なのである。かつては昔ながらの商店街が軒を連ね，戸建て住宅やアパート，中には町工場もあった。もしかしたら農地もあったのかもしれない。それが昭和から平成の時代に向けて大規模な再開発が行われ，そこは高層ビルが立ち並び無機質な空間へと変わった。街の機能もオフィスに特化し，人々はみなマンションに住む。機能性を追求した結果，街は今までの「色」を失っていくのだ。こうした物語性を本問から感じ取ってほしい。

［５］正解；④

デパートは「買い回り品」を扱い，スーパーマーケットが「最寄り品」を扱う。

買い回り品とは「選んで買う」品の意味で高級品や耐久消費財（電化製品など）のこと。買い回り品を扱う店舗は「都心部」に立地する。鉄道などが集まり，人口も多い中心付近にいくつも立地するＰがデパート。

最寄り品とは，日用雑貨や生鮮食料品のこと。都心部や郊外の区分に関わらず存在するもので，原則として人が住んでいるならばどこにでも最寄り品を扱う商店は立地している。コンビニエンスストアや郵便局，公立の小中学校も似た性格を有する。図の広い範囲に分散しているＲがスーパーマーケット。

残ったＱをホームセンターと考える。正解は④。

［６］正解；④

都市圏とは通勤圏と一致すると考える。都心部にはＣＢＤが形成され，企業のオフィスが集中している。その企業に通勤する人々が住んでいる範囲を都市圏と呼ぶ。「都市が影響を与える範囲」ということで，④が正解となる。

①について。行楽とは日常的に出かけるものではない。たまに出かけるからこそ都市圏を越えてはるか遠くまで出かけることもあるはずだ。

②について。都市圏は通勤圏であるので，中心の都心部で働く人は仕事が終わったら帰宅する。

③について。公立中学校は学区制である。自宅から徒歩や自転車で通える範囲に立地することが一般的。都市圏とは関係ない。「最寄り品」を扱う店舗の立地と似た性質を持つ。

［7］正解；④

都市圏の定義とまったく関係ないものが，最寄り品を扱う店舗。人が住んでいるならばどこにでも存在し，都市圏，都市圏外を問わない。「生鮮食料品」が最寄り品に該当し，これが正解。

他はいずれも都心部に立地する傾向が強い施設で，ここへ通う人々が住む範囲がおおよそ都市圏の目安となる。

［8］正解　（1）ア；③　オ；①　（2）①　（3）⑤

（1）　都市圏の構造を示した図である。都市圏構造は，二重円（都心部と郊外の組み合わせ）や，五重円（都心部をさらに中心市街地と周辺市街地に分け，郊外をさらに一般住宅地，高級住宅地，新興住宅地に分化する）によって示す場合もあるが，ここでは四重円で表現されている。

注釈より，ア〜イが既成市街地とあるので，これが都心部と一致する。都心部のうち内側に位置するアは中心市街地であり，再開発が活発に行われ，ＣＢＤ（中心業務地区）となる。アは③が該当。イはその外側で周辺市街地。古くからの市街地ではあるが，再開発はさほど進められておらず，従来の商店街や町工場なども位置している。

ウとエが郊外であり，とくに都市圏の外縁に近いエの地区は新興住宅地として開発がさかんに進められている範囲であろう。ここに位置するオも「住宅機能が高い中小都市」とあるが，都心部への通勤者が多く住んでいるはずである。こうした都市を衛星都市といい（ニュータウンやベッドタウンと同義と考えていい），オには①が該当。

（2）　エは郊外である。こうした地域で近郊農業が行われ，都市出荷用の野菜や生卵，生乳などが生産されている。①が正解。ただし，宅地開発によって農地が

失われており，⑤は誤りである。

②について。郊外は人口が流入し，人口増加地域であると考える。誤り。

③について。兼業農家のうち，農業収入が農業外収入より多いのが第1種兼業農家，農業収入が農業外収入より少ないのが第2種兼業農家。日本全体をみても第2種兼業農家が圧倒的であり，とくに都市近郊においては世帯主が都心部の企業で働き，家族が零細的に農業を行うというパターンがよくみられる。第2種兼業農家の割合が最も高く，誤り。なお，現在は専業農家，兼業農家という区分はなされず，自給的農家，販売農家といったような分類法が一般的。

④について。例えば郊外に住む人々が都心部へ通勤する。郊外で生産された野菜が都心部で販売される。労力・生産品のいずれも，都心部は郊外に依存している。

（3）　スプロール現象は，郊外にみられる乱開発。ア～エのうち，郊外はウとエである。

[9]正解　（1）⑤　（2）②

（1）　ア～エは，練習問題［8］の都市圏構造図と同じくア～エに該当している。なお，練習問題［8］についてはニュータウン（衛星都市）の位置が，より都市圏外周部に近いエリアに設定されているが，こちらの問題ではウの範囲である。これについてはあまり深く考えず。郊外（ウとエの範囲である）に広くニュータウンが建設されていると解釈しておけばいいだろう。

ａについて，アにはＣＢＤが形成されている。面積が狭く地価が高いため居住者は多くないが，昼間は多くの通勤者が流入する。昼間人口が大きく夜間（常住）人口を上回り，また昼間の人口密度も極めて高い。正文。

ｂについて。都市圏において最も人口増加率が高いのは，郊外の最も都市圏の外周に近いところ。宅地開発がさかんに行われていることに加え，もともとの居住人口が少ないので，人口増加率は極めて高くなる。旧来の市街地に該当するイではないので，誤り。

ｃについて。人口密度については，人口規模と同時に面積が重要なファクターとなる。ア～エの人口規模の違いは判定しにくいが，面積ならば確実に最もアが狭く，この地帯の人口密度が最も高いと考えていいだろう。誤りである。

ｄについて。ウやエは郊外。スプロール現象は郊外で生じる。正文。

ｅについて。エの地帯は土地に余裕があり，一戸建ては建設されやすい。安い

地価と快適な住環境を求めて，都心部から郊外に転居する人も多い。正文。

（２）　データ自体は古いが，都市圏における一般的な人口動向であり，解答は難しくない。中心市街地のアは人口増加率が低く(むしろ減少している)，若年層の流出とそれに伴う出生率の低下がみられる。０～14歳人口の割合が低く，65歳以上人口の割合が高いＸがアに該当。

郊外のウは３地帯中最も人口増加率が高く，アとは反対の傾向となる。０～14歳人口割合が高く，65歳以上人口の割合が低いＹがウとなる。イは中間のＺで，正解は②。

なお，近年は再開発による都心への人口回帰が顕著であり，一概に中心市街地の人口増加率が低いとは言い難い。ただし，理論的に都市圏構造を考えた場合，やはり人口増加率が低い(人口減少率が高い)のは都心部の中央であり，そこから郊外に向かって次第に人口増加率が上昇していくと捉えるべき。都心への人口回帰が出題される場合はしっかりそのことが問題文の中で言及されるはずなので，本問については考慮しなくていい。

[10]正解；②

問題文に注目。この図が「大都市の内部構造」を示した図であることを確認。練習問題［８］［９］では都市圏(大都市圏)全体が取り上げられていたが，本問の図の範囲はそれより狭く，都市圏の最も外側の部分はカットされている。

このことをふまえ，図を見ていく。君たちが住んでいる都市を考えてほしい。Ａはまさにターミナル駅周辺地区である。駅前の区画でビルが建ち並び，その多くはオフィスや百貨店(デパート)などに利用され，もちろん地価も高い。それを取り囲むＢの地域であるが，ターミナル駅から徒歩で行ける範囲とイメージしたらいいだろう。バスならばせいぜいバス停１つか２つ分ぐらいだろうか。Ａ地域ほど再開発が進んでいるわけではなく，昔ながらの商店街や，古くから立地している中小工場(小さな部品などを製造している町工場をイメージする)なども混在しているエリアである。その外側のＣ地域であるが，ターミナル駅から自転車で行動できる範囲と考えてみたらいい。郊外というほどではないが，Ａ地域やＢ地域ほど建物が密集しているわけでもなく，住宅地が広がっているようなイメージ。その突端にくっついているのがＤの港湾地区。みんなが住んでいる全ての街が海に面しているわけではないので，ちょっと具体的にはイメージしにくいかもしれないが，できる範囲で想像してみよう。街外れに製鉄所や石油化学コンビナート

の工場群が立ち並び，船舶が接岸できる埠頭のそばにはいくつもの倉庫群がある。さらにこの図には描かれていないものの，この外側に「郊外」が広がっている。鉄道の先にいくつものニュータウンを描いて，そこでの人口増加率が高いことをイメージしよう。

では，上記のことを意識しながら，それぞれの選択肢を検討していく。選択肢①について。Ａ地区に関して「官公庁と企業の本社」と書かれている。このような都心の中心部には，中枢管理機能が集中した「ＣＢＤ（中心業務地区）」が形成されることが多い。よってこの部分は正しい。さらに読み進むと「昼間人口と夜間人口の差が小さい」とある。これはどうだろう。官公庁や企業（さらには商業施設）も多いので，当然昼間の人口流入は著しい。しかし都心部は地価が高いので，夜間人口はむしろ減少傾向にある。昼間人口は極めて多いが，夜間人口は少ないので，「差が小さい」とは考えられない。「差が大きい」と改めよう。この部分が誤りなので，文全体も誤文となる。

②について。Ｂ地区についての話題である。「中小工場」という言葉がある。決して大規模な工場地域ではないことに注意してほしい。古い時代から家族で経営しているような小さな部品工場や自動車の修理を請け負う整備工場などはみられて当然と思われるがどうだろう。さらに「問屋」とある。問屋とはいわゆる卸売業者のことであるが，卸売業の店舗は大都市に集中するものであるため，このような都心部付近に問屋が多いことはおかしいことではない。続いて「住民の高齢化がすすんでいる」とある。住民の高齢化が進むのは，人口流出地区である。わが国においては，過疎化が進む農村と，ドーナツ化現象によって人口が減少する都心部付近において，老年人口割合が高くなる傾向が強い。Ｂの地区はもちろん「農村」ではないが，「都心部」と解釈することは可能。古い時代からの住民が多く，街並も古いＢ地区は，Ａ地区ほどに地価が高くはないものの，周辺地区（Ｃ地区や，本図の外側に広がっていると思われる「郊外」）に比べれば，若い世代の流入は少なく，「高齢化」が進んでいるとみて間違いない。これが正文。

③について。まず「スプロール現象」についてその意味をとらえよう。「郊外における無秩序な乱開発。農地の中に住宅地や工場が虫食い状に混在することによって，さまざまな問題が生じる。ただし近年は，計画的な都市開発を推し進める様々な法制の強化によって，この被害は軽減されつつある」というのがスプロール現象について君たちが知っておくべきこと。これをふまえて文章を検討してみる。まず気になるのが「都市計画にもとづくスプロール現象」という言い方。スプロール現象は無秩序なものであるので，そもそも計画的になされるものではない。む

しろ逆に，計画的な開発によって防がれるものがスプロール現象である。これはおかしい。さらに「鉄道に沿って連続的に商業施設が立地」というのもどうかと思う。スプロール現象の定義の中には「鉄道」も「商業施設」も含まれず，全く関係ない事例が挙げられている。見当はずれの誤文とみていい。

④について。都市圏において地価が高いのは，都心部の中央部である（図２においてはＡ地区）。都心中央部から離れれば離れるほど，地価は次第に低くなっていく。このことを考えれば，Ｄ地区の地価は「高い」ということは適切だろうか。それにここには「大規模な工場や倉庫群」などが立地しているとある。それらの施設は，収益に対し，敷地面積を広く必要とするものであり，「地価が高い」ところにはそもそも立地しえない。よってこの選択肢も誤り。

[11]正解；②

神奈川県・千葉県・奈良県はいずれも「郊外」のキャラクターを有する都道府県である。周辺の大都市（東京や大阪）へと多くの者が通勤・通学し，昼間人口は夜間人口より小さい。「県外に通勤・通学する人」の方が「県外から通勤・通学してくる」人より多く，誤文である。

[12]正解；①

埼玉県は「郊外」のキャラクターを有する。東京大都市圏の郊外に位置し，都心部（東京特別区部）への通勤者や通学者の割合が高い。①が該当。なお，「平均通勤・通学時間」も長くなっているが，これは東京大都市圏の大きさによる。東京大都市圏の大きさは，東京都の都心部を中心とした半径50kmの円によって表されると考えていい（練習問題［９］参照。東京大都市圏の範囲は中心から50km遠方にも及ぶ）。他の地域の小都市に比べ，遠隔地からの通勤・通学者の割合が高いため，それに要する時間も長くなる。

他は判定の必要はないが，参考までに，②が大阪府，③が北海道，④が島根県。大阪府は，大阪大都市圏の規模が大きいため遠方からの通勤・通学者が多い。また周辺に京都市や神戸市など比較的大きな都市が存在し，そちらへの通勤・通学者も多い。北海道は，海によって本州と隔てられており，他都府県へと日常的に通う者は少ない。島根県は，最大都市の松江市でも人口は20万人程度であり，都市圏の大きな都市が見当たらないので，通勤・通学時間は全体に短い。

第15講　都市構造　解答

[１]正解；③

広大な敷地面積が必要であるため，地価が高い場所には立地しえない。主に郊外の地価が安いところ。

[２]正解；④

奈良は「郊外」である。他の指標はともかくとして，「昼夜間人口比率」については絶対に100を下回る。④が正解となる。

他は②にも注目しておこう。金沢である。金沢は北陸地方の中枢的な都市であり，経済の中心地となる。他の同規模の都市に比べ，銀行の数が多いことにそれが表れている。①と③は判定不要。

なお，人口増加率がいずれの都市でも高くなっているが，現在は人口の伸びが鈍化しているところもあり，あまり参考にならない。

[３]正解；①

「都心部」である大阪市，「郊外」である宝塚市のキャラクターが重要。

Ｚがわかりやすい。「昼夜間人口比率」が大きく１を下回っている。昼間人口が夜間（常住）人口より小さいのは，郊外における傾向。都心部への通勤・通学が多いのだ。Ｚが郊外の宝塚市に該当。

さらに大阪市を考えてみる。大阪大都市圏の都心部に位置し，昼間に流入する人口はたいへん多い。昼間人口は大きく夜間人口を上回ると考えられ，「昼夜間人口比率」が1.46と極めて高い値となっているＸが大阪府。正解は①となる。

なお，Ｙが釧路となる。釧路のような地方都市の中には独立した都市圏を有している例も多い。人口流動はあくまで釧路市の内側に限定され，都心部への通勤者や買い物客も同じ市の住人である。

[４]正解；③

わが国の人口は約１億2500万人であり，この数値に大きな変化はない。国全体の人口増加率は０％と考えていい。その一方で，郊外のニュータウンでは人口増加が著しく，逆に農村では過疎化が深刻になっているなど，地域によって人口増加・減少の様子に大きな差がある。これらは主に転入や転出によって生じる人

口増加率の差異である。つまり，日本の地域ごとの人口増加については，自然増加より社会増加を主体として考えるべき。

図３において左の図は「出生率」「死亡率」からわかるように自然増加に関する図となっている。一方，右側のものは「転入率」「転出率」から社会増加の図。日本国内の人口流動の問題であるので，右の社会増加を表す図を中心に考えていくことにする。

Ｐについて。転入率は65‰，転出率は60‰。転入率の方が高い数値を示しているために社会増加はプラスとなっているとみていい。このことからこの地域はキの「人口増加が著しい」都市と判断できる。

それに対し，ＱとＲであるが，それぞれ転入率35‰・転出率40‰，転入率30‰・転出率45‰と，ともに社会増加率はマイナスとなっており，Ｐとは異なっている。ただしこの２つの都市については社会増加率から読み取れる差異は明確ではなく，これらの判別については自然増加率を表す図を見ながら考えていこう。

図３の左側の図参照。Ｑについては出生率が死亡率を上回り，自然増加はプラスとなっている。一方，Ｒは出生率が大きく死亡率を下回っており，自然増加はマイナス。とくに死亡率が高いことから，高齢者の数が相対的多いことが想像される。若年層が転出したことにより高齢者が町に取り残され，出生率の低下と死亡率の上昇が生じた。人口の減り方が大きいＲが「人口減少が進んでいる」クに該当し，それほど深刻な状況でもないＱが「人口は伸び悩んでいる」カに該当。

［５］正解；②

言葉の定義は確実に。スプロール現象は郊外における無秩序な開発。「大規模なニュータウン」は計画的に建設されるものであり，これには該当しない。